ACTIEPLAN MEER MIDDELDURE HUUR 2017-2025

Inleiding

Middeldure huurwoningen zijn woningen met een huur tussen de € 710,68 en € 971. In Amsterdam zijn relatief weinig middeldure huurwoningen, in 2015 was 5,6% van de woningvoorraad een middeldure huurwoning (bron: Wonen in Amsterdam 2015). De vraag naar middeldure huurwoningen is de afgelopen jaren enorm toegenomen. De oorzaken hiervan zijn divers: huishoudens met een middeninkomen kunnen niet meer terecht in de sociale voorraad en flexibilisering van de arbeidsmarkt betekent dat minder huishoudens een woning kunnen kopen. Ook de grote prijsstijgingen in de koopsector hebben tot gevolg dat meer huishoudens zijn aangewezen op een middeldure huurwoning.[1] De verwachting is bovendien dat de vraag naar deze huurwoningen de komende jaren verder zal toenemen.[2] Er is daarom een inhaalslag nodig; er moeten meer middeldure huurwoningen in aanbouw worden genomen de komende jaren. Het Actieplan meer middeldure huur is een uitwerking van dit voornemen. Het is geen nieuw beleid maar het zet in op het versterken van het huidige beleid.

In het eerste deel van deze notitie wordt het actieplan op de volgende punten verder uitgewerkt: ambitie (A), voorwaarden om dit mogelijk te maken (B), woninggrootte en effect op de grondprijs (C), de afbreukrisico's (D) en het bestemmingsplan als instrument (E). Daarnaast vormt deze notitie ook de bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel "Woningcoöperaties met institutionele beleggers" van raadslid Van Dantzig (2). Tot slot wordt kort verslag gedaan van het initiatief van het Platform Middenhuur Amsterdam (3) en de Samenwerkingstafel die door het rijk is ingesteld (4).

In de raad van 6 april 2017 is motie 295 aangenomen, ingediend door de raadsleden Van Dantzig, Van Osselaer (beiden D66), Dijk (VVD) Flentge (SP) en Boomsma (CDA). De motie vraagt uit te werken op welke manier korting op de grondprijs gegeven kan worden aan ontwikkelaars die middenhuurwoningen voor gezinnen willen bouwen. Dit actieplan behandelt onder andere het sturen op grotere woningen voor gezinnen en is daarmee de bestuurlijke reactie op motie 295.

1. Uitwerking Actieplan meer middeldure huur

A Ambitie

Bij de begroting 2016 is door de gemeenteraad een streefcijfer vastgelegd voor de bouw van middeldure huurwoningen. De ambitie voor middeldure huurwoningen is voor 2017 de bouw van 900 woningen, in 2018 en in 2019 1.000 woningen. Amsterdam heeft behoefte aan huurwoningen die langdurig in het middeldure segment blijven en daarmee toegankelijk zijn voor huishoudens met een middeninkomen. De nieuwe ambitie is daarom om tot 2025 ten minste 1.500 middeldure huurwoningen per jaar te realiseren in Amsterdam door middel van nieuwbouw en transformatie. Het planaanbod van middeldure huurwoningen wordt vergroot door het opnemen van deze

[1] Potentiële reikwijdte van het middensegment huur. Verkenning door RIGO, november 2016.
[2] Perspectieven voor het Middensegment van de Woningmarkt. Planbureau voor de Leefomgeving,2017.

woningen in projecten waarvan het programma nog niet vast staat en door het omzetten van planaanbod koopwoningen.

Bij tenders worden voorwaarden gesteld aan gronduitgifte. Maar ook in situaties waar sprake is van nieuwe ontwikkelingen binnen reeds bestaande erfpachtrechten of van private grondposities wil de gemeente graag de realisatie van middeldure huurwoningen bevorderen. Bij transformatie binnen bestaande erfpacht kan de gemeente in de erfpachtvoorwaarden zaken regelen met betrekking tot verhuur. In de projecten waar sprake is van nieuwe gronduitgifte en waar de start bouw van de woningen is voorzien vóór het einde van 2018 zullen veel afspraken met ontwikkelende partijen vast liggen en kunnen geen aanvullende eisen meer worden gesteld. Voor alle nieuwe uitgiftes en transformaties van bestaande erfpachtrechten wordt uitgegaan van nieuwe voorwaarden voor middeldure huur.

Binnenkort wordt het mogelijk om middeldure huur als aparte categorie in het bestemmingsplan op te nemen. Dit maakt het mogelijk om publiekrechtelijk eisen te stellen aan particuliere (grond)eigenaren voor wat betreft de samenstelling van het woningprogramma (zie E). Daar waar corporaties positie hebben, wordt er van uitgegaan dat zij, binnen de mogelijkheden van de Woningwet, marktwoningen (laten) bouwen en dat zij zich daarbij naast sociale huurwoningen richten op middeldure huurwoningen. Juist de corporaties hebben daar ook belang bij: de doorstroming vanuit hun sociale bezit is een van de motieven voor de realisatie van middeldure huurwoningen.

B Nieuwe voorwaarden voor middeldure huur

Door voorwaarden te stellen wordt ervoor gezorgd dat de nieuwe woningen langdurig in het middeldure segment blijven, niet na de eerste mutatie verdwijnen naar het dure segment en worden toegewezen aan een omschreven doelgroep. De nieuwe voorwaarden voor middeldure huur zijn een inperking ten opzichte van de markconforme ontwikkelingen en kunnen daarmee de beleggingswaarde drukken, hetgeen resulteert in een lagere grondprijs. Het vastleggen van deze voorwaarden wordt geregeld in het tenderdocument, het erfpachtcontract en de huisvestingsverordening. Iedere marktpartij kan inschrijven onder de nieuwe voorwaarden voor middeldure huur.

Nieuwe voorwaarden voor het realiseren van middeldure huur in Amsterdam:

1. Toewijzing aan doorstromers uit de sociale sector
2. Toewijzing aan middeninkomens
3. Maximale huur en geen gekoppelde parkeerplaats
4. Huurverhoging inflatievolgend
5. 25 jaar verhuren als middeldure huur en 25 jaar verbod op uitponden
6. Sturen op woninggrootte

Ad 1) Toewijzing aan doorstromers uit de sociale sector

Om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren, zal de helft van de nieuw opgeleverde woningen worden toegewezen aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achter laten. Om geen nieuwe scheefheid te creëren, geldt dit alleen voor doorstromers uit een sociale huurwoning die voldoen aan de inkomenseisen (zie ook ad 2), dus met een inkomen tot 1,5 x modaal. Als er onvoldoende doorstromers zijn uit de sociale sector, dan zijn de woningen beschikbaar voor overige huishoudens met een middeninkomen. Toewijzing aan doorstromers uit de sociale sector zal geregeld worden via de Huisvestingsverordening.

Ad 2) Toewijzing van de overige woningen aan middeninkomens
Toewijzing van de middeldure huurwoningen gebeurt gedurende de verhuurperiode (25 jaar; zie ad 5) alleen aan huishoudens met een middeninkomen, ook bij nieuwe verhuring. Een huishouden met een middeninkomen heeft een bruto jaarinkomen tussen de € 35.000 en € 52.367 (1,5 x modaal), het gaat om 15% van alle huishoudens in Amsterdam. Deze huishoudens zijn, ook volgens onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving van oktober 2015 [3], aangewezen op huurwoningen boven de liberalisatiegrens tot € 971. Huishoudens met een inkomen boven de 1,5 x modaal kunnen meer betalen. De samenstelling van de groep huishoudens met een middeninkomen tot 1,5 x modaal in Amsterdam is heel divers als het gaat om samenstelling, woonwensen en carrièremogelijkheden.

Toewijzing aan gezinnen met middeninkomen
Een kwart van de huishoudens met een middeninkomen is een gezin. Dat is 3,75% van alle Amsterdamse huishoudens. Het is daarom wenselijk dat er ook woningen voor gezinnen met een middeninkomen worden gerealiseerd die vervolgens ook bij deze doelgroep terecht komen. Woningen met 3 kamers en meer zullen met voorrang worden toegewezen aan gezinnen met minimaal 1 minderjarig kind en minimaal 1 meerderjarige ouder.

Toewijzing aan (gezinnen met) een middeninkomen kan worden geregeld in de Huisvestingsverordening. Dit vraagt om een aanpassing van de Huisvestingsverordening. Het streven is om deze aangepaste Huisvestingsverordening per 1 januari 2018 in te laten gaan.
Het kan voorkomen dat ná toewijzing volgens deze regels, het inkomen of de huishoudenssamenstelling verandert. Toch wordt voorgesteld niet uit te gaan van een jaarlijkse toets op inkomen en huishoudenssamenstelling na toewijzing. Dit is erg ingrijpend, het vraagt veel ambtelijke capaciteit en het is moeilijk te handhaven.

Ad 3) Maximale aanvangshuur en geen gekoppelde parkeerplaats
Een voorwaarde voor nieuwe middeldure huurwoningen is een maximale kale aanvangshuur van € 971 per maand en per project een gemiddelde kale aanvangshuur van € 850. Aanleiding hiervoor is het feit dat het juist de huishoudens zijn met een laag middeninkomen die de slechtste kansen hebben op de Amsterdamse woningmarkt.[4] Door op een gemiddelde huur van € 850 te sturen, kan per project gekozen worden om woningen binnen de gehele bandbreedte van € 710 tot € 971 toe te voegen.

Daarnaast is het belangrijk dat huurders niet verplicht worden om een parkeerplaats te huren bij de woning, omdat dit de totale huurprijs en daarmee de toegankelijkheid van de woning voor de doelgroep beperkt. Deze voorwaarden worden opgenomen in de tender, het erfpachtcontract en de transformatieafspraken. In de nog niet vastgestelde Nota Parkeernormen worden geen regels gesteld over het wel of niet koppelen van afname van parkeerplaatsen bij woningen. De ontwikkelaar wordt daar in vrij gelaten. Door bij middeldure huurwoningen de koppeling van de parkeerplek aan deze woningen uit te sluiten, worden de algemene parkeernormen voor dit specifieke woningsegment aangescherpt.

Ad 4) Inflatievolgende huurverhogingen
De jaarlijkse huurverhogingen zijn gedurende 25 jaar niet hoger dan de inflatie. Hiervoor wordt de CPI-index alle huishoudens gehanteerd (maandcijfers juni-juni). Bij een nieuwe verhuring mag de huur niet worden verhoogd. Met andere woorden: de aanvangshuur voor opvolgende verhuringen

[3] Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen. PBL Notitie 1878, Oktober 2015.
[4] Zie ook de brief van het college aan de Raadcommissie Bouwen en Wonen van 20 december 2016 met hierin de nadere beantwoording van schriftelijke vragen over middeldure huurwoningen voor gezinnen.

is ten hoogste gelijk aan de geïndexeerde huur bij eerste verhuring. Het voornemen is om ook deze voorwaarden op te nemen in het erfpachtcontract.

Ad 5) 25 jaar verhuren als middeldure huur en verbod op uitponden
Om de voorraad middeldure huurwoningen op peil te houden, worden de woningen ten minste 25 jaar verhuurd in het middensegment. Ook na een verhuizing moet de huur middelduur zijn voor de volgende huurder (zie ad 4). Er mag gedurende 25 jaar niet worden uitgepond. Verzoeken tot voortijdig uitponden van deze woningen, worden afgewezen om de voorraad gereguleerde middeldure huurwoningen die onder de nieuwe voorwaarden tot stand zijn gekomen, op peil te brengen en te houden. Na 25 jaar mag de erfpachter uitponden zonder canonherziening en aangepaste grondprijs. Wel moet de erfpachter om uit te kunnen ponden een verzoek doen aan de gemeente voor de splitsing van het erfpachtrecht.

Ad 6) Sturen op woninggrootte
Tot nu toe is de marktwaarde bepalend voor de woninggrootte van vrije sector huurwoningen. Doordat de prijzen van huurwoningen snel toenemen, worden marktconforme middeldure huurwoningen op veel plekken in de stad steeds kleiner. In gebieden met huren van € 17 per vierkante meter heeft een woning met een huur van € 850 per maand een gebruiksoppervlak van 50 m². Daar waar de huurprijs ligt op € 10 per vierkante meter, is bij dezelfde huur een woning van 85 m² mogelijk.[5] De Gemeenteraad maakt zich zorgen over deze ontwikkeling, daarom is in de raad van 6 april 2017 motie 295 van de raadsleden Van Dantzig, Van Osselaer (beiden D66), Dijk (VVD) Flentge (SP) en Boomsma (CDA) inzake middenhuurwoningen voor gezinnen aangenomen. De motie vraagt uit te werken op welke manier korting op de grondprijs gegeven kan worden aan ontwikkelaars die middenhuurwoningen voor gezinnen willen bouwen.

In dit actieplan wordt voorgesteld om een deel van de nieuwe middeldure huurwoningen geschikt te maken voor gezinnen en dit per project te bepalen. Gezien het feit dat 25% van de huishoudens met een middeninkomen een gezin is (dat is 3,75% van alle huishoudens), is het niet nodig om alle nieuwe middeldure huurwoningen groter te maken. De minimale woninggrootte voor een nieuwbouwwoning in het vrije huursegment in Amsterdam is in principe 40m² gebruiksoppervlak. Als een woning kleiner is, is men in de meeste gevallen gehouden aan een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68). Het is in sommige gevallen mogelijk om middeldure huurwoningen kleiner dan 40 m² te realiseren. De criteria hiervoor zullen voor het zomerreces door het college worden vastgesteld naar aanleiding van de bestuurlijke reactie op motie 929 (Stop de blokhokken). Op woningen die tot deze uitzonderingen behoren, zullen de voorwaarden voor middeldure huur van toepassing zijn.
Grotere woningen kunnen marktconform worden gebouwd in delen van Amsterdam buiten de Ring. Dit zijn gebieden die ook aantrekkelijk zijn voor gezinnen want de meeste gezinnen in Amsterdam kiezen voor een woning buiten de ring. Leefstijl speelt hierbij ook een belangrijke rol, zo blijkt uit de analyse van het onderzoek Wonen in Amsterdam 2015.[6] Het opleggen van eisen over de woninggrootte in andere en duurdere delen van Amsterdam heeft effect op de grondopbrengsten. Deze minderopbrengsten zijn groter in duurdere gebieden. Er is geen sprake

[5] In de bijlage zijn twee kaartjes van Amsterdam opgenomen. Eén toont de huurprijs per m² in de verschillende delen van Amsterdam, de ander laat zien welke woninggrootte dit tot gevolg heeft bij een huur van € 850.

[6] Dit staat toegelicht in de brief "Nadere beantwoording schriftelijke vragen middeldure huurwoningen gezinnen" die het college op 20 december 2016 naar de Raadscommissie Bouwen en Wonen heeft gestuurd.

van korting op de grondprijs, maar van een residuele grondwaardebepaling met inachtneming van de gemeentelijke randvoorwaarden.

Voorgesteld wordt om per project afspraken te maken over de woninggrootte en woningen voor gezinnen en deze zullen onderdeel zijn van de totale programmatische afweging. Indien middeldure huurwoningen voor gezinnen worden gerealiseerd, zullen de volgende elementen uit motie 295 worden meegenomen: maximale huur, inkomenseisen, woninggrootte, wijze van aanbesteden, grondprijs en erfpachtvoorwaarden. Deze komen aan de orde in de voorwaarden genoemd in ad 1 tot en met ad 5. Gezinnen kunnen een aparte subdoelgroep in de huisvestingsverordening worden. In de volgende paragraaf wordt het financiële effect van sturen op grotere woningen verder uitgewerkt.

C Effect op grondprijs bij sturen op huur, uitpondtermijn en woninggrootte
De voorwaarden 3 t/m 6 grijpen in op de businesscase van de ontwikkelende partij en kunnen daarmee effect hebben op de gemeentelijke grondopbrengsten. De voorwaarden om 25 jaar niet uit te ponden en maximering van de huurontwikkeling gelden voor alle nieuwe middeldure huurwoningen. Voorgesteld wordt om eventueel aanvullende eisen ten aanzien van woninggrootte per project te bepalen. Dit kan worden uitgewerkt in het investeringsbesluit, de tenderstrategie of de transformatieafspraken. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor grotere woningen als deze op een locatie marktconform kleiner dan 40m² zouden worden, of als er op een bepaalde locatie woningen voor gezinnen gewenst zijn. Als er een beperking vanuit bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan of de milieu effect rapportage (MER) op een project ligt, moeten consequenties van een verandering in deze uitgangspunten ook worden meegewogen.

Beperkende voorwaarden 3 tot en met 5 leiden tot een andere grondprijsberekening
Door voorwaarden aan uitpondtermijn, huurmaximum en huurontwikkeling te stellen zullen grondopbrengsten lager worden volgens de residuele grondprijssystematiek. Het verlengen van de uitpondtermijn van 15 naar 25 jaar én de toepassing van inflatievolgende huurontwikkeling zorgt voor een grondprijs voor middeldure huurwoningen die lager ligt dan de huidige grondprijzen. Het effect daarvan is hieronder weergegeven in de tabellen hierna.

Sturen op woninggrootte (voorwaarde 6) en het effect op de grondprijs
Tot nu toe is de marktwaarde bepalend voor de woninggrootte van vrije sector huurwoningen. Als aanvullend voorwaarden worden gesteld aan de woninggrootte, wordt de grondprijs beduidend lager. In welke projecten wordt gestuurd op grotere woningen en in welke mate, is op voorhand niet te zeggen. Dit zal per project worden afgewogen.

Ook de effecten van het sturen op woninggrootte is weergegeven in onderstaande tabellen. Het effect is afhankelijk van het woningtype, de locatie en van de gekozen woningoppervlaktes. Om het effect te laten zien is een aantal rekenvoorbeelden opgenomen na tabel 2. De uitkomsten van deze rekenvoorbeelden geven slechts een globaal beeld. Het effect op de grondopbrengsten is bij het sturen op woninggrootte groot. Dit effect wordt groter naarmate grotere woningen gerealiseerd worden in duurdere gebieden.

Effect op de grondprijs en grondopbrengsten
Om een beeld te krijgen van de invloed van de diverse voorwaarden op de grondprijs en grondopbrengsten wordt een vergelijking gemaakt met de grondprijzen onder het huidige beleid.

Tabel 1 laat het effect zien van de voorwaarden 3 t/m 6 op de grondprijzen per m² gebruiksoppervlak.
Toelichting:
- Kolom b laat de koopwaarde zien;
- Kolom c laat de vertaling zien van koopwaarde naar de bijbehorende beleggingswaardehuurwoningen (afhankelijk van de VON prijs geldt een afslag van 5% naar een marktconforme beleggingswaarde);
- Kolom d is de marktconforme woninggrootte die mogelijk is bij een huur van € 850;
- In kolom e wordt een gewenste woninggrootte aangenomen die gebaseerd is op de realiteit ten opzichte van de potentie van het betreffende marktgebied;
- Kolom f is de grondprijs die geldt voor koopwoningen;
- Kolom g is de grondprijs die geldt voor de marktconforme huurwoningen;
- In kolom h wordt de grondprijs berekend op basis van de gestelde voorwaarden (3 t/m 5) voor middeldure huur;
- In kolom i wordt de grondprijs berekend op basis van de gestelde voorwaarden en de sturing op extra woninggrootte;
- Kolom j laat het verschil zien tussen de grondprijs middeldure huur met gestelde voorwaarden en sturing op extra woninggrootte t.o.v. de grondprijs marktconforme huur.

Tabel 1: Effect grondprijs middelduur ten opzichte van marktconforme huur (bedragen per m²)[7]

a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
	Prijs klasse VON prijs	Markt conforme beleggings-waarde huurwoning	Markt conforme opp bij huur van € 850	Aanname gewenste opp in m²	Grond prijs koop	Grond prijs markt conforme huur	Grondprijs middelduur alleen bij beperkende voorwaarden	Grondprijs middelduur bij beperkende voorwaarden en sturen op gewenste woninggrootte	Verschil grondprijs middelduur tov grond prijs markt-conforme huur (i minus g)
1	2500	2500	80	80	450	450	350	350	-100
2	3500	3325	58	75	1300	1100	950	750	-350
3	4500	4275	47	65	2100	1900	1700	1300	-600
4	5500	5225	37	60	2950	2700	2450	1800	-900

De effecten uit tabel 1 zijn het gevolg van de volgende drie stappen:
1. Stap 1: vergelijking van de beleggingswaarde van de huurwoningen met vrij op naam prijzen voor koopwoningen. In deze stap wordt de verhouding duidelijk tussen de beleggingswaarde van een commerciële huurwoning in verhouding tot de Vrij Op Naam prijzen (VON) van dezelfde woning in de koopsector.
2. Stap 2: consequenties beperkende voorwaarden 3 t/m 5 voor de grondwaarde middeldure huur. Hier laten we het effect zien van de aanvullende voorwaarden die gesteld worden aan de exploitatie van nieuwe middeldure huurwoningen, te weten de verlenging van de uitpondtermijn, de maximering van de huurontwikkeling en de toewijzingsregels.

[7] Let op: dit zijn indicatieve prijzen

3. Stap 3: consequenties woninggrootte (voorwaarde 6) voor de grondwaarde middeldure huur. Het grootste financiële effect volgt wanneer de gewenste woningoppervlakte (aanname) groter is dan de marktconforme woningoppervlakte.

In tabel 2 is het effect van deze stappen percentueel uitgedrukt.

Tabel 2: Percentueel effect van de beperkende voorwaarden en de aangenomen gewenste woninggrootte (stappen 1 t/m 3)

	Prijsklasse VON prijs/m²	Stap 1: Effect beleggingswaarde tov grondprijs koop	Stap 2: Effect beperkende voorwaarden tov grondprijs marktconforme huur	Stap 3: Effect woninggrootte tov grondprijs marktconforme huur
1	2500	0%	22%	22%
2	3500	15%	14%	32%
3	4500	10%	11%	32%
4	5500	8%	9%	33%
gemiddeld		8%	14%	30%

Op basis hiervan kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het verschil tussen de grondprijs van reguliere huurwoningen en koopwoningen (stap 1) bedraagt gemiddeld 8%;
- Het effect van de beperkende voorwaarden (stap 2) bedraagt gemiddeld 14% minder grondopbrengsten t.o.v. de grondwaarde marktconforme huur;
- Het effect van het sturen op woninggrootte bedraagt gemiddeld 30% minder grondopbrengsten t.o.v. de grondwaarde marktconforme huur;
- Het grootste financieel effect wordt veroorzaakt door de sturing op woninggrootte, waarbij het effect groter wordt in de duurdere gebieden. Het effect wordt nog groter bij een toenemende woninggrootte.

Om een indicatie te geven van het aanvullend financiële effect van een afwijkende woninggrootte en de beperkende voorwaarden voor middeldure huur ten opzichte van de huidige markconforme huur, is gewerkt met drie voorbeeldberekeningen. De berekening is indicatief en dient slechts om een indruk te geven van de orde van grootte van het effect.

➔ Voorbeeldberekening 1: In de Sluisbuurt en IJburg (prijsklasse 2) wordt een vijfde deel van de middeldure woningen 75 m² groot in plaats van 58 m². Als in dit gebied 40% van het totaal aantal woningen (13.500) middelduur wordt dan gaat het om 5.400 middeldure huurwoningen. 20% hiervan wordt groter dan marktconform, dat zijn 1.080 woningen. Het financiële effect daarvan kan worden becijferd op: 1.080 woningen maal 75 m² maal een verlaging van de grondwaarde van € 350 per m² (zie tabel 1 kolom j, prijsklasse 2) = € 28 mln.

➔ Voorbeeldberekening 2: In de Ringzone (prijsklasse 3) wordt 30% van de middeldure huurwoningen minimaal 65 m². De Ringzone is in de komende jaren een grote leverancier van bouwlocaties en een geschikte plek voor middeldure huurwoningen. Naar ruwe raming zal in de gebieden die het betreft (Noordoever, Sloterdijk, Ringzone Nieuw West, Zuidas, Amstelkwartier etc) een kleine 50% van de woningproductie plaatsvinden (programma volgens Koers2025). Het kan gaan om 20.000 woningen, waarvan 35%

middelduur en daarvan 30% gericht op meerpersoonshuishoudens. Het financiële effect daarvan kan worden becijferd op: 0,3 * 0,35 * 20.000 woningen = 2.100 woningen maal 65 m² maal een verlaging van de grondwaarde van € 600 per m² (zie tabel 1 kolom j prijsklasse 3) = € 82 mln.

➔ Voorbeeldberekening 3: Binnen de ring (prijsklasse 4) worden (kleine) woningen voor gezinnen gerealiseerd, juist omdat marktconforme woningen hier zeer klein zijn. Binnen de Ring is de druk op de woningmarkt het hoogst en kunnen relatief ook de minste woningen worden toegevoegd qua ontwikkelmogelijkheden. Het zou in de periode tot 2025 kunnen gaan om 6.000 woningen waarvan 30% middelduur. Als 20% daarvan tegen de markt in groter worden gemaakt dan gaat het om 360 woningen. Het financiële effect daarvan kan worden becijferd op: 360 maal 65 m² maal een verlaging van de grondwaarde van € 900 per m² (zie tabel 1 kolom j prijsklasse 4) = € 21 mln.

Zoals uit de voorbeelden blijkt, zijn er aanzienlijke bedragen gemoeid met het sturen op een middeldure huurwoning via grootte en beperkende voorwaarden.

De lagere grondopbrengsten voor de gemeente komen tot uiting in de verschillende grondexploitaties en leiden daar tot een lager saldo. Het totale effect van de maatregelen tot 2025 kan indicatief becijferd worden aan de hand van tabel 1. Daarbij moeten vanzelfsprekend diverse aannames worden gehanteerd die in de praktijk anders kunnen uitvallen en waar ook bewust op kan worden gestuurd. Ook deze berekening moet worden gezien als voorbeeld. Het exacte effect is pas in te rekenen nadat in een individueel project is besloten over het aandeel en de grootte van de middeldure huurwoningen.

Bij de effecten van stap 2 (beperkende voorwaarden) wordt uitgegaan van een gemiddelde VON-prijs van € 4000/m² in Amsterdam (het gemiddelde tussen de marktgebieden 2 en 3) en een marktconforme gemiddelde woninggrootte van 53m² en een gemiddelde huur van € 850 voor een middeldure huurwoning met beperkende voorwaarden, die volgen uit tabel 1.

Het effect hiervan bedraagt circa € 14 mln per jaar; over een periode van 7 jaar komt dat neer op ca. € 100 mln. (€ 175 per m² x 53 m² = € 9.200 per woning x 1500 = € 14 mln).

Bij de effecten van stap 3 (woninggrootte) wordt uitgegaan van 375 woningen per jaar (25% 1500 woningen, want een kwart van de middeninkomens is een gezin) en een woninggrootte van 70 m² gemiddeld gespreid over de verschillende gebieden. Ook hier wordt voor de berekening uitgegaan van het gemiddelde effect van marktgebieden 2 en 3).

Het effect van stap 3 bedraagt circa € 9 mln per jaar. Voor een periode van 7 jaar komt dat neer op ca. € 60 mln. (€ 300 per m² x 70 m² = € 21.000 per woning x 375 = € 7.9 mln + aanvullend effect beperkende voorwaarden ivm toenemen woninggrootte).

Globaal kan het totale effect van het actieplan gedurende 7 jaar, onder de bovengenoemde aannames, circa € 160 miljoen bedragen. Het financiële effect zal uiteindelijk tot uiting komen in het Vereveningsfonds (en de reserve Zuidas voor zover van toepassing).
Bij lopende grondexploitaties zijn vaak al prijsafspraken gemaakt voor een deel van het programma. De nieuwe maatregelen zullen daar niet van toepassing kunnen zijn. Voor het deel van de lopende plannen waarvoor nog geen afspraken zijn gemaakt, zal het actieplan wel groot

effect hebben omdat in de vastgestelde grondexploitaties gerekend is met beduidend hogere actuele (marktconforme) koopprijzen. De grondexploitaties zullen voor deze effecten moeten worden aangepast. Ook de prognose van de toekomstige Vereveningsruimte in de komende jaren, zoals weergeven in het ERF 2016 zal daardoor aanzienlijk negatief worden beïnvloed. Daarnaast zullen ook de opbrengsten van nieuw vast te stellen grondexploitaties, waarin met de maatregelen uit het actieplan wordt gerekend, aanzienlijk lager uitvallen.

D Afbreukrisico's en aandachtspunten

Het stellen van voorwaarden aan nieuwe erfpachtuitgiften ten behoeve van middeldure huurwoningen brengt risico's met zich mee. Ook zijn er enkele opmerkingen te plaatsen bij de ambitie van 1.500 nieuwe middeldure huurwoningen per jaar.

Voors en tegens van het realiseren van middeldure huurwoningen onder voorwaarden

In dit actieplan wordt voorgesteld om onder voorwaarden middeldure huurwoningen te ontwikkelen die aan de hand van een aantal voorwaarden op de markt worden aangeboden aan een specifieke doelgroep. Om ervoor te zorgen dat deze woningen bij die doelgroep terecht komen wordt de Huisvestingsverordening aangepast.

Het is nodig om de toewijzing van deze middeldure huurwoningen vanuit de gemeente te regelen. Het gaat om woningen die onder niet marktconforme voorwaarden worden gerealiseerd (uitpondtermijn/huurindexering en woninggrootte), en de gemeentelijke grondopbrengsten worden daarop aangepast. Het is dan ook belangrijk dat we er als gemeente zo goed als mogelijk voor zorgen dat de beoogde doelgroep ook daadwerkelijk in deze woningen terecht komt: we willen zoveel mogelijk 'waar voor ons geld'.

De verwachting is dat met deze maatregel een nieuw segment aan middeldure huurwoningen op de markt komt dat aantrekkelijk is voor de doelgroep, de middeninkomens met een bruto jaarinkomen tussen € 35.000 en € 52.367. Er kunnen daardoor wachtlijsten ontstaan. Het is niet uit te sluiten dat misbruik plaats vindt, bijvoorbeeld door illegale onderverhuur. Daarnaast is het denkbaar dat de woningen worden toegewezen aan huishoudens die initieel tot de doelgroep behoren, maar korte tijd later niet meer. Bijvoorbeeld omdat men, ongepland of juist gepland, gaat samenwonen, met als gevolg dat het nieuwe huishouden niet meer tot de doelgroep behoort. Tot slot is de afgesproken huurstelling voor nieuwe middeldure huurwoningen mogelijk een rem op de doorstroming in dit segment. Ook een gezin kan door een verandering in het huishouden niet meer tot de doelgroep behoren.

We kunnen als gemeente niet alles dicht regelen en er zal altijd ruimte zitten tussen de mazen van het net. Toch beoordelen we de voordelen van het stelsel als geheel groter dan de nadelen die dat stelsel met zich meebrengt.

Aandachtspunten bij het planaanbod

De ambitie is om de productie van middeldure huurwoningen te verhogen naar 1.500 woningen per jaar. Tot op heden was de ambitie om in de periode 2016 tot en met 2019 800, 900 en twee keer 1.000 middeldure huurwoningen in aanbouw te nemen. Het verhogen van de ambitie vindt zijn beslag o.a. in nieuwe uitgiftes, maar van de projecten die gepland staan om te starten in 2017 en 2018 is het programma voor het grootste deel al vastgelegd in afspraken met de ontwikkelaar. Het is daardoor moeilijk om het planaanbod voor deze jaren te wijzigen.

In 2017 staan er ca. 1.500 middeldure huurwoningen in het planaanbod in 24 projecten. Het is niet waarschijnlijk dat alle 24 in 2017 in aanbouw worden genomen, de verwachting is dat een start bouw van zo'n 1.000 middeldure huurwoningen in 2017 haalbaar is. Ook in 2018 is een productie

van zo'n 1.000 middeldure huurwoningen mogelijk. Om in 2018 een hogere productie van middeldure huurwoningen te realiseren, is het noodzakelijk om de projecten waar het programma nog niet is vastgelegd zo veel als het project toelaat te bestemmen voor middeldure huur.

Capaciteit
Door regulering in dit segment zal de werklast worden verzwaard bij o.a. de toewijzing, het erfpachtbeheer, bij juristen en beleids- en projectadvisering. Bezien moet worden of dit effect binnen de huidige capaciteit kan worden opgevangen.

E Het bestemmingplan als instrument voor middeldure huur
Binnenkort wordt het mogelijk om middeldure huur in het bestemmingsplan op te nemen. Naar verwachting zal de 2e Kamer hier in juni over besluiten. Ruimte en Duurzaamheid onderzoekt in samenwerking met Grond en Ontwikkeling de mogelijkheden die deze nieuwe maatregel biedt. Dit is interessant voor die gevallen waarin de gemeente geen eigenaar is van de grond en dus niet in privaatrechtelijke zin, via ontwikkelovereenkomsten en erfpachtuitgifte zekerheid kan krijgen over het toevoegen van middeldure huurwoningen onder de voorwaarden zoals in de rest van deze notitie is betoogd. Hoe een en ander wordt afgesproken, vereist een nadere (juridische) analyse. Deze zal nog in de gemeenteraad worden behandeld. We kunnen de publiekrechtelijke kaders scheppen, maar we kunnen veel moeilijker in deze gevallen afspraken maken over huurtermijnen en toewijzing. Derhalve zullen de voorwaarden uit dit actieplan voor middeldure huurwoningen beter aansluiten op de gemeentelijke mogelijkheden om het segment te reguleren.

2. Initiatiefvoorstel "Woningcoöperaties met institutionele beleggers"

Raadslid Van Dantzig heeft op 7 februari 2017 het initiatiefvoorstel getiteld "Woningcoöperaties met institutionele beleggers" ingediend. D66 ziet graag dat institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars zich verenigen tot één of meerdere wooncoöperaties die investeren in de bouw van middenhuur of complexen overnemen teneinde huurwoningen te realiseren en behouden voor het middensegment. De gemeente wordt gevraagd hierin een coördinerende rol te spelen.

Concreet heeft raadslid Van Dantzig het college gevraagd om:
1. Het gesprek aan te gaan met institutionele beleggers
2. Afspraken te maken met deze partijen over voorwaarden

En daarbij te betrekken:
3. Maximale huurprijs, ontwikkeling van de huurprijs en het behoud van middenhuur voor de lange termijn
4. Inkomenseisen huurders
5. Toewijzingssystematiek waaronder toewijzing aan specifieke doelgroepen of beroepen
6. Kwaliteit en grootte van de woningen
7. Bouwlocaties en spreiding door de stad
8. Aanvangsrendement, grondprijs en erfpachtvoorwaarden
9. Bovenstaande als voorstel voor te leggen aan de Gemeenteraad

Het Actieplan meer middeldure huur sluit goed aan op het initiatiefvoorstel van D66. Het doel is om meer middeldure huurwoningen te realiseren en voorwaarden te stellen zodat deze woningen voor langere tijd behouden blijven voor huishoudens met een middeninkomen. Mede naar aanleiding van het voorstel van D66 is de wethouder Bouwen en Wonen in gesprek gegaan met de beleggers en corporaties die zich hebben verenigd in het Platform Middeldure Huur (PAM).

In dit Actieplan meer middeldure huur worden veel van de voorstellen van D66 overgenomen: afspraken over maximale huurprijzen, huurverhogingen, toewijzing aan middeninkomens, uitpondtermijn, woninggrootte en spreiding door de stad. Deze voorwaarden krijgen hun beslag in de erfpachtcontracten. Het stellen van voorwaarden betekent een inperking op de marktontwikkelingen en dat betekent een lagere grondprijs.

Twee onderdelen van het voorstel van D66 wordt in dit actieplan niet overgenomen:
- Het voorstel om te streven naar de oprichting van één of meerdere woningcoöperaties met beleggers als leden wordt niet overgenomen. De beleggers die zich hebben verenigd in PAM geven de voorkeur aan een clausule in het erfpachtcontract waarin de voorwaarden staan waarbij deze woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is relatief eenvoudiger dan het oprichten van een wooncoöperatie. Het gemeentelijk selectiebeleid houdt in dat de gemeente grond via een openbare selectie tendert aan de beste partij. Er is geen meerwaarde als partijen zich voor een selectie moet herschikken in een coöperatie.
- D66 noemt ook de mogelijkheid dat bedoelde woningcoöperaties bestaande complexen kunnen overnemen. Het zal in de praktijk gaan om complexen van woningcorporaties met sociale huurwoningen. Over de liberalisatie van sociale huurwoningen zijn afspraken gemaakt met corporaties en gezien het huidige tekort aan sociale huurwoningen is het niet wenselijk dat aanvullend complexen met sociale huur worden omgezet naar middeldure huur. Daarnaast is er geen aanbod van complexen middeldure huurwoningen die beleggers complexgewijs over kunnen nemen. Corporaties maken hun eigen afwegingen bij verkoop en de gemeente kan ze niet verplichten tot complexgewijze verkoop.

3. Platform Amsterdam Middenhuur

De Amsterdamse Woningcorporaties en een aantal in Amsterdam grote investerende woningbeleggers hebben zich verenigd in het Platform Amsterdam Middenhuur (PAM).
Op moment van schrijven van deze notitie ging het om de volgende partijen: De Alliantie, Amvest, Bouwinvest, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot, Syntrus Achmea, Vesteda, Wonam en Ymere. PAM stelt zich nadrukkelijk open voor andere partijen.

Het doel van het PAM is om het aanbod aan middeldure huurwoningen te verruimen en afspraken hierover te maken met de gemeente Amsterdam. Op 21 februari 2017 heeft PAM een voorstel overhandigd aan de wethouder Bouwen en Wonen. De hoofdpunten van dit voorstel zijn:
- Tot 2025 minimaal 10.000 nieuwe middenhuurwoningen, minimaal 25% middenhuur in de nieuwbouw.
- Deze woningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tussen de 1 en 2x modaal.
- PAM wil woningen realiseren met twee, drie of vier kamers, ongeveer gelijk verdeeld. De woningen zijn minimaal 50 m².
- Woningbeleggers investeren in nieuw te bouwen woningen.

- Woningcorporaties verruimen het aanbod door het omzetten van sociale huurwoningen naar middeldure huurwoningen.
- Voorstel is om voor deze woningen te werken met PAM-clausule in erfpachtcontracten, hierin wordt vastgelegd aan welke eisen de middenhuur voldoet en dat deze voor zeker 25 jaar blijft bestaan.
- Aanvangshuren liggen tussen de € 725 en €1.000 per maand.
- Gematigde huurverhogingen, hierover wil PAM met de gemeente afspraken maken.
- Na verhuizing wordt de woning opnieuw verhuurd aan een huishouden met een middeninkomen en binnen de huurprijsbandbreedte.
- Minimaal 25% van de nieuwe middeldure huurwoningen zijn bij voorrang beschikbaar voor doorstromers uit de sociale huursector.
- PAM bundelt kennis en marktdata van de deelnemende partijen, deelt dit openbaar en rapporteert jaarlijks.

Er zijn meer partijen dan de PAM-partijen die willen ontwikkelen. Daarom is PAM niet per definitie de ontwikkelende- of beleggende partij. De gemeente tendert haar grond via een openbare selectie met haar eigen voorwaarden, zoals beschreven in het actieplan.

De gemeente Amsterdam is verheugd dat deze partijen het initiatief hebben genomen om meer middeldure huur te realiseren. Dit actieplan voor de middeldure huur bevat veel onderdelen die ook in het voorstel van PAM aan bod komen. PAM kan haar eigen voorstel toepassen op locaties waar corporaties al positie hebben.

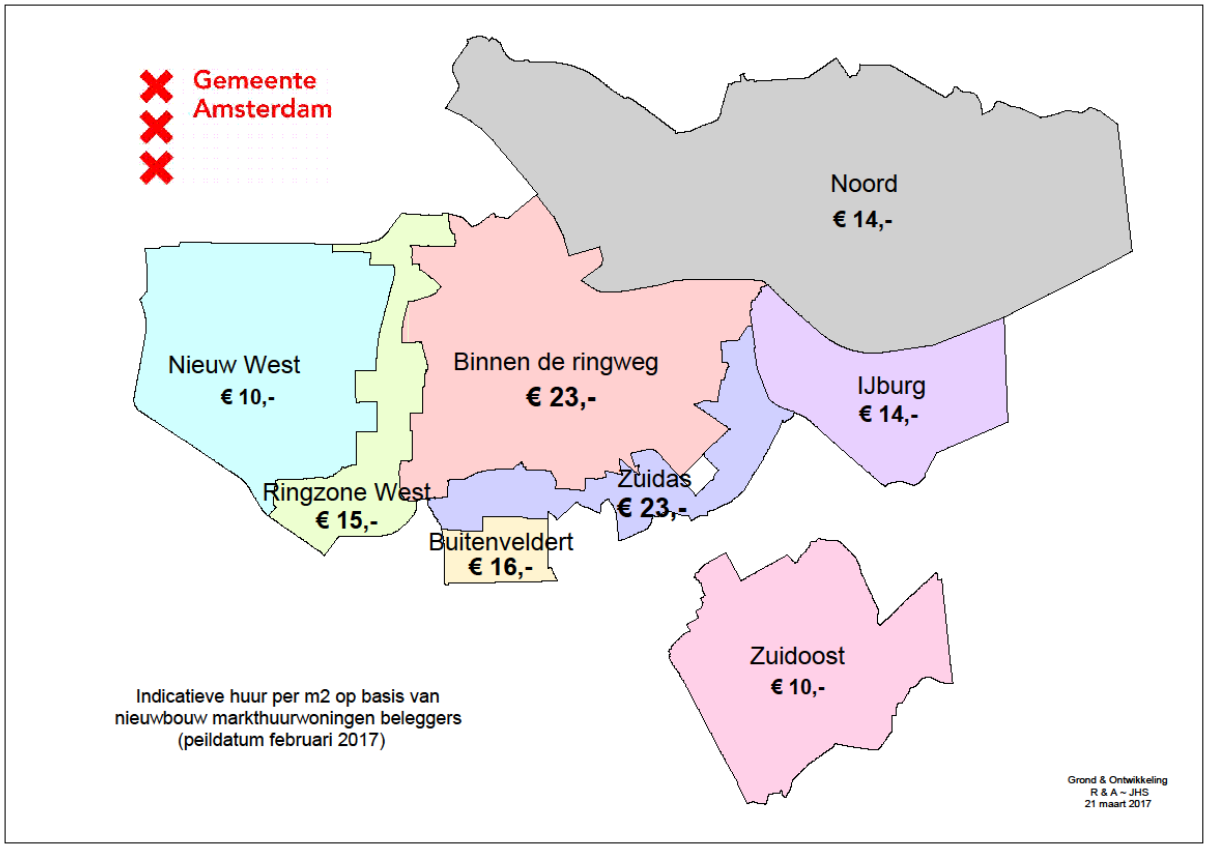
4. Samenwerkingstafel

Het rijk wil lokale partijen ondersteunen in het versterken van het middenhuursegment door het instellen van samenwerkingstafels op lokaal niveau en een samenwerkingstafel op landelijk niveau. De samenwerkingstafel op lokaal niveau zorgt dat de juiste partijen elkaar weten te vinden en samen oplossingen vinden. Waar dit stuit op structurele belemmeringen, zal dit aan tafel worden opgehaald en worden opgeschaald naar de landelijke samenwerkingstafel. De tafel brengt partijen samen, verbindt en zet aan tot actie. De gemeente Amsterdam heeft naar aanleiding van dit voornemen van het Rijk zelf het initiatief genomen tot een samenwerkingstafel. Hiervoor heeft de wethouder Bouwen en Wonen de volgende partijen uitgenodigd: Rob van Gijzel (voorzitter landelijke samenwerkingstafel), partijen verenigd in Platform Middenhuur Amsterdam, de Huurdersvereniging Amsterdam, vertegenwoordigers van het Rijk en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Inmiddels heeft een eerste gesprek plaatsgevonden op 21 maart 2017, een tweede gesprek staat gepland voor 1 juni 2017.

Bijlage

Huidig beleid voor huurwoningen
Tot nu toe is marktwaarde bepalend voor de woninggrootte van vrije sector huurwoningen. Doordat de prijzen van huurwoningen snel toenemen, worden de woningen die op die manier haalbaar zijn in de middeldure huur op veel plekken in de stad steeds kleiner. In gebieden met huren van € 17 per vierkante meter heeft een woning met een huur van € 850 per maand een gebruiksoppervlak van 50 m². Daar waar de huurprijs per vierkante meter ligt € 10 is bij dezelfde huur een woning van 85 m² mogelijk. Onderstaande figuren laten zien wat de huurprijzen per vierkante meter zijn in verschillende delen van de stad en tot welke woninggrootte dat bij het huidig beleid leidt bij een woning van €850 per maand.

Figuur 1: Indicatieve huur per m² bij een marktconforme huur van € 850 per maand



Figuur 2: Indicatieve oppervlaktes bij marktconforme huur van € 850 per maand

